

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÒA BÌNH
TỈNH HÒA BÌNH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2021/DSST

Ngày 18/3/2021

(V/v Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mượn tài sản)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÒA BÌNH TỈNH HÒA BÌNH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán chủ tọa phiên tòa:* Bà Mông Thị Dung
- *Các Hội thẩm nhân dân:* ông Nguyễn Xuân Giao và ông Phạm Quốc Trung
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Bùi Thái Bình
- *Đại diện VKSND thành phố Hòa Bình tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa:* bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hòa Bình

Ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình

Mở phiên tòa xét xử sơ thẩm vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số: 84/2020/TLST- DS, ngày 04 tháng 11 năm 2020, về việc “*Yêu cầu chấm dứt hợp đồng mượn tài sản*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 02/2021/QĐST ngày 05 tháng 3 năm 2021, giữa:

Nguyên đơn: ĐTN – sinh năm 1961

Ông LVH - sinh 1958

Cùng địa chỉ: Tổ 03, phường TB, thành phố HB, tỉnh HB. Có mặt tại phiên tòa.

Bị Đơn: ông CXT – sinh 1971

Địa chỉ: Ngõ 264, ADV, tổ 3, phường TB, Thành phố HB, tỉnh HB. Có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 06/10/2020 và các bản tự khai cũng như qua quá trình tố tụng của vụ án và tại phiên tòa, phía nguyên đơn trình bày: Năm 2013 gia đình bà ĐTN, ông LVH có chuyển nhượng cho ông CXT 51,75 m² đất, thửa số 94, tờ bản đồ số 03, tại tổ 03, phường TB, thành phố HB, tỉnh HB. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông T có nói xin cho đi nhờ lối đi thuộc phần diện tích đất sử dụng hợp pháp của ông H, bà N. Trong khi bàn bạc việc chuyển nhượng đất, ông H bà N nhất trí cho ông T sử dụng lối đi qua trước nhà ông H. Ông T đã làm nhà trên diện tích đất nhận chuyển nhượng và cùng sử dụng lối đi chung qua trước nhà ông H, bà N. Sau một thời gian, hai bên gia

đình có xảy ra mâu thuẫn, ông H, bà N đã yêu cầu ông T mở lối đi khác theo hướng ngược lại đã có lối đi mô tả trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T không nhất trí và đòi phải mở rộng đường 1,5m, đòi ông H, bà N bồi thường 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Hai bên không thống nhất được với nhau, ông T liên tục gây gổ, chửi bới, đe dọa gia đình ông H, bà N. Sự việc đã được tổ dân phố, chính quyền địa phương can thiệp nhiều lần nhưng không giải quyết xong. Ông H, bà N khởi kiện đề nghị Tòa án đề nghị tòa án tuyên bố chấm dứt thỏa thuận, buộc ông CXT trả lại lối ngõ thuộc diện tích đất ông H, bà N có quyền sử dụng.

Bị đơn: ông CXT trình bày: Năm 2013, ông mua mảnh đất diện tích 50m² của gia đình bà N, ông H tại ngõ 264, đường ADV, tổ 03, phường TB, thành phố HB, hiện tại đang làm nhà ở. Thửa đất ông T mua là được tách ra từ thửa đất ông H bà N đang sử dụng. Trước khi mua bán, hai bên đã làm giấy viết tay thỏa thuận để ông T đi chung qua nhà ông H, bà N lối đi rộng 1,5m để đi lại và chuyển vật liệu xây dựng nhà thì ông T mới mua thửa đất trên. Sau khi làm giấy tờ mua bán, mỗi bên giữ một bản nhưng ông T đã làm mất giấy. Ông T đã xây nhà cấp 4 và ở từ đó đến nay. Trong quá trình làm thủ tục cấp bìa đất, ông H đã làm sai thỏa thuận về việc mở lối đi chung, làm sai hướng lối đi chung, trong giấy tờ lại mở con đường đi theo hướng ngược lại theo lối đi từ trước. Khi ông H, bà N không cho đi lối đi hiện tại thì ông T mới biết mình đã bị hớ. Theo ông T, việc đi lại vẫn bình thường, nhưng khúc mắc giữa hai nhà là do nhà bà N hay để xe lộn xộn, chổ, gà lung tung khiến việc đi lại của nhà ông T gặp khó khăn nên hai bên mới xảy ra mâu thuẫn. Nếu ông H, bà N không cho đi lối hiện tại, ông T yêu cầu ông H, bà N bồi thường 20.000.000 đ (hai mươi triệu đồng) để ông T mở lối đi khác.

Tòa án đã tiến hành thụ lý giải quyết vụ án; tiến hành công khai chứng cứ và hòa giải vụ án. Tại phiên hòa giải ngày 17/11/2020, nguyên đơn trình bày: trước khi làm thủ tục tách bìa đất, vì ông T không nhất trí đi lối đi chung về phía nhà chị N nên cơ quan địa chính không cho tách bìa vì thửa đất không có lối đi. Ông H cầm hồ sơ về và nói rõ với ông T, sau đó ông T đã đồng ý để thửa đất mới tách có lối đi theo sơ đồ và đã ký vào hồ sơ thì ông H mới đi tách được bìa đất từ năm 2013. Gia đình ông H và ông T có thỏa thuận để ông T đi trên lối đi chung là phần diện tích đất gia đình ông H đã mua lại của bà X. Hai bên chỉ làm hợp đồng mua bán nhà đất, không có thỏa thuận nào khác và chỉ thỏa thuận bằng miệng về lối đi chung.

Phía bị đơn cho rằng trong thỏa thuận mua bán đất, ông H đã đồng ý bán đất và bán cả lối đi chung. Tại biên bản ghi lời khai, phía nguyên đơn xác định rõ: quá trình làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất chỉ có ông H, bà N, ông T, không có người nào khác tham gia hoặc làm chứng.

Trên cơ sở yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án Thành phố đã tiến hành thẩm định, đo đạc diện tích thửa đất của hộ ông LVH và hộ ông CXT. Kết quả thẩm định, đo đạc thể hiện phần diện tích lối ngõ hộ ông T đang đi chung với hộ ông H bà N có diện tích 46,4m²; trong đó phần diện tích đi chung ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ và tiếp giáp sát tường nhà bà L và ông C (em trai ông H) diện tích 23,8 m²; diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất của ông LVH là 8.7m². Đoạn đường ngõ nối liền với đường bê tông của xóm, có chiều rộng 2,19m toàn bộ diện tích 13,9m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông H, bà N.

Tại phiên tòa, bị đơn CXT đề nghị đưa bà CTC là chị gái của ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Bà CTC đã trình bày: chính bà là người giúp ông T đến đặt vấn đề mua đất của nhà ông H, có được nói về việc cho mở lối đi qua trước nhà ông H thì mới mua. Việc mua bán, thỏa thuận giữa ông T, bà N, ông H như thế nào bà không rõ.

Nguyên đơn và bị đơn giữ nguyên quan điểm ban đầu.

Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có ý kiến: qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử, thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định pháp luật về phiên tòa sơ thẩm; việc chấp hành pháp luật của các đương sự, quá trình giải quyết vụ án chấp hành, thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: đề nghị HĐXX:

- Căn cứ quy định tại Điều 163, 164, 169 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 170, 203 Luật đất đai 2013.

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc ông CXT sử dụng lối đi chung theo như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp.

- Đương sự phải chịu án phí dân sự và chi phí định giá tài sản, thẩm định tại chỗ theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng*: các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: bà ĐTN và ông LVH khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên bố chấm dứt hợp đồng mượn tài sản, yêu cầu ông CXT chấm dứt việc đi chung trên lối đi qua phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng của bà ĐTN và ông LVH. Ông CXT trú quán tại ngõ 264, đường ADV, tổ 03, phường TB, thành phố HB, tỉnh HB. Căn cứ khoản 9 điều 26; điều 35, điều 39 của BLTTDS, Hội đồng xét xử xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố HB. Hội đồng xét xử xác định vụ án là quan hệ pháp luật “chấm dứt hợp đồng mượn tài sản” theo điều 494 Bộ luật dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án*: Năm 2013, ông CXT nhận chuyển nhượng 50m² đất của ông LVH và bà ĐTN. Thửa đất nằm giữa một bên là nhà chị N là con gái ông H; một bên là nhà của ông H, bà N. Theo kết quả xác minh địa chính ngày 01/12/2020 của Tòa án thành phố HB, cán bộ địa chính Phường TB cung cấp: khi hai bên đến làm thủ tục chuyển nhượng chỉ có một giấy mua bán viết tay, không có giấy tờ gì về việc thỏa thuận lối ngõ đi đang tranh chấp. Việc hai hộ có thỏa thuận với nhau về lối đi chung hay không thì Ủy ban nhân dân phường TB không biết.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, phía ông H, bà N cũng thừa nhận có thỏa thuận bằng miệng cho ông T đi nhờ qua phần diện tích đất của ông H, bà N. Nhưng khi hai bên xảy ra mâu thuẫn gây mất trật tự an ninh tại địa phương, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông H, bà N muốn chấm dứt sự thỏa thuận việc đi chung lối ngõ là cần thiết.

Căn cứ hồ sơ chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phường TB năm 2012, thửa đất số 94 mang tên ông CXT, có diện tích 51,75m²; Thửa đất số 46 tờ bản đồ số 03 mang tên ông LVH, cả 02 thửa đất này đều có lối đi về phía thửa đất số 94. Tại thời điểm hai bên mua bán chuyển nhượng chưa có lối đi qua thửa đất số 46 như hiện tại. Trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông CXT được cấp ngày 15/3/2013 đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ 03 tại tổ 03 phường TB cũng đã thể hiện rõ sơ đồ lối ngõ đi chung là theo hướng ngược lại với lối đi qua nhà ông H hiện tại.

Như vậy từ khi nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 94, ông CXT có lối đi khác lập sẵn trên bản đồ thửa đất. Các hộ liền kề là bà LTL, ông NTH, bà LTN đều có lời khai là nhất trí việc ông T đi trên lối đi có sẵn trên bản đồ thửa đất.

Trên cơ sở pháp lý là bản đồ địa chính địa phương và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ đã thể hiện rõ việc ông CXT đang đi trên lối ngõ hiện tại là đi trên một phần diện tích đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ ông LVH và bà ĐTN. Việc đi chung lối ngõ theo ông T khẳng định là đã có thỏa thuận bằng giấy tờ trong khi làm thủ tục mua bán chuyển nhượng đất giữa hai bên, nhưng giấy thỏa thuận đã bị thất lạc, đến nay ông T không có chứng cứ gì khác chứng minh có việc thỏa thuận đi chung lối ngõ trên phần diện tích đất của ông H, bà N nên không có cơ sở để xem xét.

Căn cứ kết quả thẩm định, đo đạc cho thấy phần diện tích lối ngõ hộ ông T đang đi chung với hộ ông H bà N có diện tích 46,4m²; trong đó phần diện tích đi chung ngoài giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai hộ và tiếp giáp sát tường nhà bà L và ông C (em trai ông H) diện tích 23,8 m²; diện tích nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông LVH là 8.7m². Đoạn đường ngõ nối liền với đường bê tông của xóm, có chiều rộng 2,19m, toàn bộ diện tích 13,9m² nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông H, bà N. Do đó căn cứ điều 171 luật đất đai năm 2013 quy định quy định về quyền sử dụng hạn chế đối với bất động sản liền kề; điều 499 BLDS quy định quyền của bên cho mượn tài sản, Hội đồng xét xử xét thấy trong thực tế quá trình sử dụng lối đi chung, giữa hai gia đình đã xảy ra những mâu thuẫn, xô sát, gây mất trật tự an ninh ở địa phương, cần buộc ông CXT phải chấm dứt việc đi chung trả lại lối ngõ đi thuộc phần diện tích đất sử dụng hợp pháp của gia đình ông LVH và bà ĐTN. Tuy nhiên nên có thời gian để cho ông T chuẩn bị cho việc mở lối đi theo hướng khác trong 01 tháng từ khi án có hiệu lực pháp luật là hợp tình hợp lý.

Đối với yêu cầu ông CXT đặt ra là nếu không được đi lối đi qua diện tích đất của ông H, bà N thì yêu cầu bà N và ông H phải bồi thường 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng). Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của ông T không có cơ sở xem xét nên không thể chấp nhận.

[3] Về chi phí tố tụng: Bà ĐTN đã nộp chi phí thẩm định, đo đạc 5.000.000 đồng (năm triệu đồng). Nay tại phiên tòa bà N có ý kiến tự nguyện nộp chi phí đo đạc và thẩm định trong vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận sự tự nguyện của bà N.

[5] Về án phí sơ thẩm: Buộc ông CXT phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điều 30; khoản 1 điều 35, điều 39, điều 147, 155, Bộ luật tố tụng dân sự ; điều 171 luật đất đai 2013; Điều 164, 166, điều 169, 175, 176, 254, 256, 420, 422, 494, 495, 499 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội

1- Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ĐTN và ông LVH: chấm dứt thỏa thuận giữa ông LVH, bà ĐTN và ông CXT.

- Buộc ông CXT phải trả lại lối ngõ đi thuộc phần diện tích đất sử dụng hợp pháp của gia đình ông LVH và bà ĐTN.

- Trong 01 tháng kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, Ông T phải mở lối đi theo hướng khác, trả lại lối ngõ đi thuộc phần diện tích đất sử dụng hợp pháp của gia đình ông ông LVH và bà ĐTN.

2- **Đối với khoản tiền chi phí tố tụng:** Bà ĐTN tự nguyện nộp 5.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định đo đạc.

3- **Về án phí :** Buộc ông CXT phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng

Trường hợp bản án được thi hành quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh HB;
- VKSNDTP HB;
- VKSND tỉnh HB;
- Chi cục THADS TP HB;
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh HB;
- Lưu hồ sơ.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Mông Thị Dung

